



MERKBLATT UNTERVERMIETUNG

Für die Untermiete in der Genossenschaft Wogeno sind grundsätzlich die mietrechtlichen Bestimmungen nach OR sowie ergänzend die Wogeno-Bestimmungen massgebend.

MIETRECHTLICHE BESTIMMUNGEN (GEMÄSS SCHWEIZERISCHEM OBLIGATIONENRECHT OR)

Das Gesetz regelt die Untermiete in Art. 262 OR und geht von ihrer grundsätzlichen Zulässigkeit aus. Art. 262 OR lautet:

¹ Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.

² Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:

- a) der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
- b) die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;
- c) dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

³ Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

WOGENO-BESTIMMUNGEN

In den Ziffern 8 und 9 der «Allg. Bestimmungen zum Wohnungsmietvertrag der Wogeno» ist die Untermiete wie folgt geregelt:

8. Die Untervermietung ist nur mit **vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Hausmieters** gestattet. Der Hausmieter kann seine Zustimmung nur verweigern, wenn:

- ihm die Bedingungen der Untermiete und die Person des Untermieters oder der Untermieterin nicht bekannt gegeben werden;
- die Bedingungen der Untermiete missbräuchlich sind;
- die Wohnung länger als ein Jahr untervermietet wird und mit der Untermiete die Vermietungsvorschriften der Wogeno-Statuten verletzt werden oder wenn dem Hausmieter oder der Wogeno andere wesentliche Nachteile aus der Untermiete entstehen.

Die Mieterin oder der Mieter muss **eindeutig darlegen** können, dass er/sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung **wieder selber bewohnen wird**.

9. Die Mieterin oder der Mieter haftet dem Hausmieter für die Einhaltung der vertraglichen Pflichten durch den Untermieter oder die Untermieterin. Der Hausmieter kann den Untermieter oder die Untermieterin unmittelbar dazu anhalten.

WEITERE ANWENDUNGS-VORSCHRIFTEN IN DER WOGENO-PRAXIS

- Untermietverhältnisse, die länger als drei Monate dauern, müssen vorgängig schriftlich dem Hausverein und der Geschäftsstelle zur Genehmigung vorgelegt werden.
- Die Personalien der Untermieterin oder des Untermieters sind bekannt zu geben.
- Untermietverhältnisse sind **auf maximal ein Jahr zu befristen**.
- Für den Untermietvertrag ist der **Mustervertrag im Anhang** zu verwenden.
- Art. 5.9 der Wogeno-Statuten (Ausschreibung zur Neuvermietung) darf nicht umgangen werden und die Belegungsvorschriften müssen eingehalten sein.
- Der Untervermieter darf am Untermietverhältnis nicht verdienen. Allerdings ist ein Möblierungszuschlag von maximal 10 % des Nettomietzinses (gemäss WBG-Richtlinien) erlaubt.
- Es darf keine Zweckentfremdung des Mietobjektes vorgenommen werden.
- Da anschliessend selber wieder bewohnt wird, ist typischerweise **möbliert** unterzuvermieten.
- Falls der Hauptmietvertrag dennoch gekündigt wird, kann sich der/die Untermieter/in **nicht** für die Wohnung **bewerben**, auch wenn er/sie Wogeno-Mitglied ist.
- Zusätzlich gilt für die Untervermietung eines Zimmers:
Im Falle einer Unterbelegung wegen Ausscheiden eines Wohnpartners/einer Wohnpartnerin kann bis zur Neubesetzung eine Frist von maximal einem halben Jahr eingeräumt werden; anschliessend erneut maximal ein halbes Jahr des Probewohnens, bis der neue Wohnpartner/die neue Wohnpartnerin Mitglied werden muss und in den Wohnungsmietvertrag aufgenommen werden muss.